

Włodzimierz Mielczarek *

ANALIZA PORÓWNAWCZA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
NA PRZYKŁADZIE DZIAŁALNOŚCI SM "OGNIWO" I SM "TEOFILÓW" W ŁODZI
W LATACH 1981-1985

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są niezmiernie istotną kategorią ekonomiczną, która powinna wywierać wpływ zarówno na kształtowanie się opłat za użytkowanie mieszkań, jak również na sytuację ekonomiczno-finansową spółdzielni mieszkaniowych¹. Wprowadzana w życie reforma gospodarcza zmierzająca do usamodzielnienia przedsiębiorstw i ich samofinansowania doprowadziła w pierwszym rzędzie do wzrostu cen i taryf za materiały i usługi, co odbiło się znacząco na kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a w konsekwencji doprowadziło do fatalnej sytuacji finansowo-ekonomicznej wielu spółdzielni mieszkaniowych. W rezultacie dokonano (lata 1985-1986) podwyżki czynszów za użytkowanie mieszkania, co z kolei nie zachwyliło najemców lokali uważających, często nie bez słuszności, iż spółdzielczość przerzuca ciężar wzrostu kosztów na ich barki bez podejmowania działań zmierzających do ich zminimalizowania.

* Doktor, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji UŁ.

¹ Stwierdzenie, iż koszty powinny wywierać wpływ na ww. dziedziny nie oznacza, iż wpływ taki w rzeczywistości istnieje, a ściślej biorąc, że jest on pełny. Polityka społeczna realizowana w Polsce przez długie lata w zakresie budownictwa mieszkaniowego zakładała stabilizację opłat czynszowych w dłuższych okresach, co było możliwe m. in. dzięki systemowi dotacji. Nie rozwijając tego zagadnienia szerzej, nie próbując go wartościować, warto zauważyć, że w latach 1981-1984 zaznaczył się wzrost udzielanych spółdzielniom mieszkaniowym dotacji mimo ich przedmiotowego charakteru. Ograniczenia dotacji wprowadzane w życie od 1985 r. spowodować musiały podwyżki czynszów w szeregu spółdzielniach i choć ze społecznego punktu widzenia jest to sytuacja niekorzystna, to kategoria kosztów eksploatacji nabrała w ten sposób jakby większego znaczenia.

Cel niniejszego opracowania jest związany z próbą odpowiedzi na pytanie - czy wzrost kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych był zależny od spółdzielni czy też nie, a ściślej biorąc - na ile był zależny a na ile nie?

Aby odpowiedzieć na to pytanie należy:

- a) przeprowadzić próbę określenia kosztów zależnych i niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej;
- b) dokonać analizy zmian zachodzących w czasie, w zakresie kosztów zależnych i niezależnych (analiza dynamiki wzrostu kosztów);
- c) określić zmiany zachodzące w strukturze kosztów eksploatacji podstawowej, z uwzględnieniem kosztów zależnych i niezależnych.

W celu nadania cech większego uogólnienia wnioskowi wypływającemu z analizy, zostanie ona przeprowadzona w odniesieniu do dwóch łódzkich spółdzielni mieszkaniowych, będących spółdzielniami typu eksploatacyjnego², aczkolwiek działających w zupełnie różnych warunkach. Będą to Spółdzielnie Mieszkaniowe "Ogniwo" i "Teofilów", a okres analizy obejmie lata 1981-1985³.

1. Koszty zależne i niezależne w spółdzielczej gospodarce zasobami mieszkaniowymi

Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi przebiega w następujących zakresach:

- eksploatacji podstawowej i pomocniczej;
- utrzymania zasobów w należytych stanie technicznym;
- modernizacji zasobów mieszkaniowych.

² Działalność inwestycyjna prowadzona przez spółdzielczość mieszkaniową jest na tyle specyficzną formą działalności, iż wymaga powołania określonych i odrębnych służb. Ma to wpływ na wysokość niektórych rodzajów kosztów w działalności podstawowej. Na podstawie typowego układu rodzajowego kosztów, trudno by było koszty prowadzonej działalności inwestycyjnej wyodrębnić, wymagałoby to bowiem dość żmudnych badań. Z tego też względu do analizy dobraliśmy takie spółdzielnie, które tego rodzaju działalności nie prowadzą, co ułatwia niewątpliwie wnioskowanie.

³ Rok 1981 był ostatnim rokiem przed wprowadzeniem reformy, stąd też dane tego roku stanowią dogodny punkt odniesienia do oceny jakości i kierunków zmian zachodzących w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi od momentu rozpoczęcia reformowania gospodarki.

Ze względu na fakt, iż roboty modernizacyjne w zasobach mieszkaniowych, tzn. zabiegi mające eliminować zużycie społeczne, stanowią w spółdzielczym budownictwie niewielki margines,⁴ kwestię określenia kosztów zależnych i niezależnych omówimy w odniesieniu do dwóch pierwszych zakresów.

Obowiązujący (w jednostkach zrzeszonych w CZSBM) układ klasyfikacyjny dzieli koszty gospodarki mieszkaniowej następująco:

A. Koszty eksploatacji podstawowej:

- a) płace i narzuty na płace pracowników administracyjno-biurowych i inżyniersko-technicznych;
- b) płace i narzuty na płace pozostałych pracowników;
- c) materiały, przedmioty nietrwałe, energia;
- d) woda i kanalizacja;
- e) wywóz śmieci;
- f) pozostałe koszty (BHP, wieczyste użytkowanie);
- g) koszty Zarządu;
- h) odpisy na fundusze specjalne i scentralizowane.

B. Koszty eksploatacji pomocniczej:

- a) koszty centralnego ogrzewania (z kotłowni własnych i obcych);
- b) koszty ciepłej wody (z kotłowni własnych i obcych);
- c) koszty eksploatacji dźwigów.

C. Koszty utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym:

- a) koszty remontów i konserwacji środków trwałych, nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, a użytkowanych przez spółdzielnię;
- b) odpisy amortyzacyjne środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych;
- c) koszty remontów i konserwacji zasobów mieszkania w administracji zleconej;
- d) odpisy na remonty i konserwację zasobów mieszkaniowych będących własnością spółdzielni.

Poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyznaczają różnorodne czynniki. Tylko w niewielkim stopniu mogą decydować o nich same spółdzielnie, natomiast w przeważającej mierze są one od

⁴ W. M i e l c z a r e k, J. W a l e w i c z, Gospodarka spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi w RSM "Osiedle Młodych" w Łodzi w latach 1976-1982, "Zeszyty Naukowe UŁ" 1986, nr 55.

nich niezależne. Najistotniejszymi czynnikami wpływającymi w obiektywny sposób na poziom kosztów eksploatacji są:⁵

- a) koszt realizacji substancji mieszkaniowej;
- b) wysokość budynku;
- c) długość, szerokość oraz charakter rzutu budynku;
- d) jakość wykonania i rodzaj zużytych materiałów;
- e) wiek budynku;
- f) rozwiązania w zakresie infrastruktury osiedla;
- g) wysokość stawek opłat za usługi komunalne;
- h) struktura mieszkań i sposób ich użytkowania;
- i) wielkość i układ przestrzenny zasobów;
- j) poziom cen materiałów wykorzystywanych w gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

W cytowanym artykule A. Borowicz szeroko omawia oddziaływanie poszczególnych czynników na poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, nie będziemy ich zatem powtarzać, ograniczając się do ogólnego stwierdzenia, iż koszty niezależne od spółdzielni wynikają przede wszystkim z cech eksploatowanych budynków, rozwiązań w zakresie infrastruktury technicznej danego terenu oraz cen usług i materiałów. Zważywszy dodatkowo, iż istnieją pewne normy, które są zewnętrznymi datami dla spółdzielni (muszą być przez nie obligatoryjnie przestrzegane), przykładowo stawki i narzuty płac, odpisy na fundusze amortyzacyjne i fundusze specjalne, zakres kosztów zależnych od spółdzielni (kosztów subiektywnych) jest stosunkowo wąski.

Przypatrzmy się zatem poszczególnym rodzajom obowiązującego układu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spróbujmy określić - czy są one zależne od spółdzielni czy też nie?

Ad A.

Płaca jako koszt jest kategorią względnie zależną od spółdzielni, bowiem na wielkość płac wpływają przede wszystkim czynniki subiektywne jak np. wielkość spółdzielni, intensywność i kultura użytkowania zasobów. Mają one istotniejszy wpływ na płace niż czynniki niezależne od spółdzielni (normatywne), które wywodzą się z

⁵ A. B o r o w i c z, Znaczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i trudności w jej organizowaniu na przykładzie LSM, "Zeszyty Naukowe UŁ" 1982, nr 16.

norm pracowych (w ramach przepisów o płacach dla jednostek zgrupowanych w CZSBM).

Narzuty na płace, druga kategoria w tej pozycji układu rodzajowego kosztów, jest określona odpowiednimi normami zewnętrznymi (obowiązkowe procenty odpisów na ubezpieczenia społeczne, podatek od funduszu płac itp.). Wzrost płac powoduje co prawda (przy stałym oprocentowaniu), także wzrost ogólnej kwoty narzutów, jednak mimo wszystko o wielkości tych narzutów decyduje przede wszystkim skala procentowa narzutów. Kategorię tę zaliczymy więc do kosztów względnie niezależnych od spółdzielni.

Koszty materiałowe i przedmiotów nietrwałych można uznać za względnie zależne od spółdzielni, bowiem na ich wielkość mają wpływ przede wszystkim czynniki subiektywne (intensywność i kultura użytkowania zasobów). I choć wielkość zużytych materiałów jest także w pewnej mierze pochodną oddziaływania czynników obiektywnych (np. zapotrzebowanie na materiały potrzebne do prawidłowej eksploatacji pomocniczych urządzeń technicznych), to ranga czynników subiektywnych jest większa.

Koszty zużycia energii (wymienione w nazwie, choć niespecyfikowane osobno) są kategorią, która z pewnością jest względnie niezależną od spółdzielni, bowiem ta ostatnia nie ma żadnego wpływu na ustalenie wysokości taryf za energię elektryczną. Jest to sprawa decydująca (wysokość taryf) w określeniu kosztów zużytej energii i nawet czynniki subiektywne (kultura i intensywność w użytkowaniu energią) nie mają tak dużego znaczenia jak taryfy⁶.

Koszty wody i kanalizacji oraz wywóz śmieci są kosztami względnie niezależnymi od spółdzielni. Choć kultura użytkowania zasobów ma wpływ na wielkość kosztów poniesionych z tego tytułu, jednakże decydujący wpływ mają nań: intensywność eksploatacji oraz ceny usług komunalnych, a więc czynniki obiektywne.

⁶ Koszty zużycia materiałów, przedmiotów nietrwałych i energii obejmują m. in.: - wszystkie zużywane bezpośrednio przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi przedmioty nietrwałe, jak również materiały zużywane do utrzymania czystości, materiały biurowe, materiały pomocnicze zużywane do eksploatacji dźwigów, koszty opału i materiałów pomocniczych zużywanych przez własne kotłownie; - koszty energii elektrycznej zużywanej na cele oświetleniowe i napędu (hydrofory, urządzenia dźwigowe, silniki w kotłowniach itp.).

Z grupy kosztów pozostałych powinno wyodrębnić się koszty wieczystego użytkowania, które są kategorią niezależną od spółdzielni, a określają ją takie czynniki obiektywne jak: wielkość terenu znajdującego się pod eksploatowanymi zasobami mieszkaniowymi oraz stawki opłat wieczystego użytkowania wnoszonych za jednostkę terenu. Resztę kosztów z grupy pozostałe⁷ zaliczyć można do kosztów zależnych od spółdzielni, bowiem wpływają nań przede wszystkim czynniki subiektywne.

Koszty Zarządu są narzutem części kosztów pośrednich związanych z kierowaniem spółdzielnią jako całością i można określić je jako zależne od spółdzielni.

Odpisy na fundusze specjalne są typowym przykładem kosztów uzależnionych od czynników normatywnych. Ich wielkość regulują zewnętrzne normy (ustalone przez CZSBM) określające m. in. zasady tworzenia funduszy: socjalnego, mieszkaniowego i nagród. Bazą tych kosztów jest co prawda wielkość funduszu płac (koszt względnie zależny), jednak sama wielkość narzutu jest normą niezależną od spółdzielni i tak też potraktujemy te koszty (jako koszty niezależne od spółdzielni)⁸.

Ad B.

Koszty centralnego ogrzewania, dostaw ciepłej wody i eksploatacji dźwigów są zdeterminowane w pierwszym rzędzie czynnikami niezależnymi od spółdzielni (np. cechy budynku, intensywność eksploatacji, ceny usług komunalnych), stąd też określimy je jako koszty niezależne.

Ad C.

Koszty utrzymania zasobów w należytych stanie technicznym także należy zaliczyć do kosztów niezależnych od spółdzielni, bowiem ich wielkość determinują głównie czynniki obiektywne wynikające głów-

⁷ Do kosztów pozostałych, oprócz kosztów wieczystego użytkowania, zaliczamy: koszty czyszczenia kominów i kanałów, podatek od nieruchomości, nakłady na bhp i ubezpieczenia rzeczowe oraz koszty przejazdów i delegacji służbowych.

⁸ Zdajemy sobie sprawę, iż propozycja nasza jest dyskusyjna. Przykładowo R. Sęka, w artykule: Sytuacja ekonomiczno-finansowa spółdzielni mieszkaniowej na podstawie realizacji zadań finansowo-gospodarczych w RSM "Bawełna" w Łodzi, "Biuletyn Informacyjny- Użytkowanie. Konserwacja. Remonty" 1984, nr 4-5, zaliczył narzuty na fundusze specjalne do kosztów zależnych od spółdzielni.

nie z cech fizycznych i konstrukcyjnych budynku i jego wieku a także cen materiałów, jakości wykonawstwa i intensywności eksploatacji. Co prawda, kultura użytkowania (czynniki subiektywne) ma także wpływ, na te koszty, jednak jest on znacznie mniej istotny od uprzednio wymienionych.

Przeprowadzona analiza obowiązującego w spółdzielczości mieszkaniowej układu rodzajowego kosztów wykazała, iż nie można jednoznacznie określić, na podstawie specyfikacji kosztów, które z nich zaliczyć można do zależnych, a które do niezależnych od spółdzielni. Nie sprzyja temu zarówno syntetyczny zapis układu, w którego poszczególnych pozycjach znaleźć można jednocześnie koszty zależne i niezależne od spółdzielni, jak również fakt, iż ten sam koszt może być zdeterminowany równocześnie czynnikami zależnymi i niezależnymi od spółdzielni. Stąd też już samo wyodrębnienie takich kosztów nasuwać może poważne kłopoty (nie mówiąc o późniejszym wnioskowaniu). Najlepszym sposobem, choć jednocześnie zbyt pracochłonnym by mógł być realny do wykonania, byłaby analiza dokumentów pierwotnych określających koszty, aby móc choć w przybliżeniu określić jego kategorię z interesujących nas względów. Jednak i w tym przypadku mielibyśmy do czynienia z pewnymi wielkościami przybliżonymi wobec niemożności ścisłego i jednoznacznego sklasyfikowania danego kosztu determinowanego wieloma zależnymi i niezależnymi czynnikami. Niemniej jednak, wydaje się, że dla stawianych przez nas celów uporządkowanie kosztów, które przeprowadziliśmy może być wystarczająco poprawne.

2. Krótka charakterystyka Spółdzielni Mieszkaniowych "Ogniwo" i "Teofilów" w Łodzi

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ogniwo"

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ogniwo" w chwili obecnej prowadzi działalność wyłącznie eksploatacyjną (ostatnie budynki mieszkalne zostały oddane do użytku z końcem lat siedemdziesiątych), choć w planach Spółdzielni istnieje także działalność inwestycyjna. Zasoby mieszkaniowe (ich wielkość, lokalizacja, wiek, wysokość i rodzaj zabudowy) wpływają w oczywisty sposób na koszty eksploatacji. Przedstawimy zatem ich krótką charakterystykę.

W 1985 r. SM "Ogniwo" administrowała 67 budynkami mieszkalnymi znajdującymi się we wszystkich dzielnicach miasta, w ramach trzech administracji osiedlowych (osiedla: "Żubardź" - 24 budynki, "Rozproszone" - 21 budynki, "Górna" - 22 budynki)⁹. Dane te pozwalają na stwierdzenie, że lokalizacja poszczególnych osiedli oraz rodzaj ich zabudowy (zabudowa rozproszona) nie są czynnikami ułatwiającymi prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pomimo tego, że Spółdzielnia "Ogniwo" jest niewielka¹⁰, co jest korzystne z punktu widzenia kosztów eksploatacji, rozproszenie substancji mieszkaniowej musi powodować wzrost wydatków na tę sferę działalności Spółdzielni (większe zatrudnienie w administracji Spółdzielni i obsłudze mieszkańców, wyższe koszty transportu ludzi i materiałów itp.).

Obok wielkości zasobów mieszkaniowych i ich lokalizacji, na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ma wpływ wiek budynków. Średni wiek budynków administrowanych przez SM "Ogniwo" wynosi ca 14 lat. Nie jest on więc wysoki, co jest korzystne z punktu widzenia gospodarki zasobami Spółdzielni, im bowiem młodsze zasoby tym mniejsze powinny być nakłady na ich eksploatację¹¹. W wypadku SM "Ogniwo" stosunkowo młodemu wiekowi zasobów mieszkaniowych towarzyszy jednak dość duże zróżnicowanie w zakresie technologii w jakich zostały zrealizowane budynki mieszkalne. W przybliżeniu, 22% wszystkich budynków (15 budynków) zrealizowano metodą tradycyjną. Są one jednocześnie najstarszymi zasobami. Ten stan rzeczy zdaje się sugerować konieczność wyższych nakładów na eksploatację, gdyż budynki mieszkalne zrealizowane w technologiach tradycyjnych wymagają większych nakładów na ich utrzymanie (konieczność rozbudowy zaplecza konserwacyjno-remontowego, szerszego i bardziej różnorodnego zaopatrzenia w niezbędne środki i materiały).

⁹ Osiedle "Rozproszone" liczące 21 budynków obejmuje zasoby zlokalizowane w czterech różnych dzielnicach miasta. Jest więc osiedlem tylko z nazwy. Na dobrą sprawę tylko osiedle "Żubardź" odpowiada warunkom określającym typowe osiedle.

¹⁰ Zasoby mieszkaniowe SM "Ogniwo" (ca 186 tys. m² p. u. i 3814 mieszkań) zamieszkałe przez około 11,5 tys. mieszkańców należą obok zasobów mieszkaniowych SM "Czerwony rynek" do najmniejszych w województwie miejskim łódzkim.

¹¹ Pewne zróżnicowanie wiekowe (1 budynek wybudowany przed wojną i kilka na przełomie lat pięćdziesiątych i sześćdziesiątych), zjawisko niekorzystne w aspekcie kosztów eksploatacji, nie jest zbyt duże by mogło w istotny sposób wpływać na koszty eksploatacji.

Jeśli chodzi o wysokość zabudowy, kolejny czynnik mający wpływ na koszty eksploatacji, to średnia wysokość zabudowy w SM "Ogniwo" wynosi 8,6 kondygnacji, przy czym 43% ogółu budynków (29 budynków), to budynki 11-kondygnacyjne. Tak duży odsetek budynków średnio wysokich nie jest zjawiskiem zbyt korzystnym dla Spółdzielni. Budynki średnio wysokie wyposażone w pewne urządzenia techniczne (dźwigi, hydrofony, zsypy) wymagają większych nakładów niezbędnych do ich właściwej eksploatacji niż budynki niższe. Niekorzystnie dla Spółdzielni przedstawia się także sytuacja w zakresie relacji powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni płaszczyzn zewnętrznych budynku (elewacji i pokrycia dachowego)¹². W SM "Ogniwo" budynki jedno- i dwuklatkowe stanowią ca 54% ogółu, co stanowi potwierdzenie niekorzystnej sytuacji w tym zakresie..

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Teofilów"

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Teofilów" jest Spółdzielnią typu eksploatacyjnego, a stan jej zasobów przedstawia się następująco:

Zasoby mieszkaniowe SM "Teofilów" (319 budynków, w tym 273 własnych o powierzchni użytkowej ca 813,5 tys m²)¹³ zamieszkuje ca 64 tys. mieszkańców, co oznacza, że Spółdzielnia ta należy do największych w województwie miejskim łódzkim. Zasoby te tworzą zwarty kompleks mieszkaniowy zlokalizowany w północno-wschodniej części Łodzi, administrowanej w układzie trzech osiedli (osiedla: Wł. Reymonta, St. Żeromskiego i M. Konopnickiej). O ile skala Spółdzielni może ujemnie wpływać na koszty eksploatacji zasobów, o tyle skupienie zasobów na jednym zwartym terenie jest sytuacją korzystną.

Zasoby mieszkaniowe SM "Teofilów" są zasobami stosunkowo młodymi (średni wiek budynków wynosi 18 lat) i co ważniejsze zrealizowane są w całości (poza niektórymi budynkami administrowanymi w trybie powiernictwa) w jednym systemie technologicznym, a mianowicie w systemie tSM. Jest to sprzyjająca sytuacja dla kosztów eksploatacji zasobami. Przeciętny dom mieszkalny w zasobach SM "Teofilów" liczy

¹² Im większy jest bowiem udział powierzchni użytkowej mieszkań, tym mniejsze powinny być (przy pozostałych czynnikach jednakowych) koszty eksploatacji. Niekorzystne w tym aspekcie relacje mają miejsce wtedy, kiedy budynek składa się z małej ilości klatek schodowych.

¹³ Powyższe dane nie zmieniały się w latach 1981-1985.

6,2 kondygnacji, co oznacza, iż w zabudowie mieszkaniowej dominują domy 5-kondygnacyjne (ca 79% ogółu budynków mieszkalnych). Jest to także korzystna sytuacja dla Spółdzielni.

Nie udało nam się niestety uzyskać danych odnośnie do struktury budynków w SM "Teofilów" pod względem liczby klatek schodowych, która to struktura w sposób pośredni określa relację powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni płaszczyzn zewnętrznych budynku, co jak uprzednio stwierdziliśmy jest istotne z punktu widzenia kosztów eksploatacji. Jednak jak wynika z rozmów z pracownikami Spółdzielni, w SM "Teofilów" zdecydowanie przeważają budynki o trzech i więcej klatkach schodowych, co oznacza korzystną, z tego punktu widzenia, sytuację.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi
w Spółdzielniach mieszkaniowych "Ogniwo" i "Teofilów"
w latach 1981-1985

Poniesione koszty w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w obu Spółdzielniach (w przeliczeniu na m^2 p. u. rocznie) obrazują dane zawarte w tab. 1.

Układ tabeli odbiega od typowego układu rodzajowego kosztów obowiązującego w sprawozdawczości, albowiem na podstawie osobnych wyliczeń wyodrębniono dodatkowo w zakresie kosztów związanych z eksploatacją podstawową:

- a) wartość narzutów na płace,
- b) wartość zużytej energii,
- c) koszty wieczystego użytkowania,

a także z kosztów tych wyeliminowano odpisy na remonty i konserwację, w odrębnej zaś pozycji (koszty technicznego utrzymania budynków) podano wartość rzeczywistych wydatków na remonty i konserwację. Warto w tym miejscu także zaznaczyć, że w omawianym okresie, w obydwu Spółdzielniach nie nastąpiły żadne zmiany w powierzchni eksploatowanych budynków. Jest to istotne, jeśli się weźmie pod uwagę, że powierzchnia eksploatowanych obiektów jest nośnikiem kosztów (dochodów także) i ewentualne zmiany w niej zachodzące mogą utrudniać porównywanie kosztów w czasie. Z danych zawartych w tab. 1 wynika, że w omawianym okresie nastąpiły zasadnicze zmiany w poziomie kosztów eksploatacji.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w zł/m² p. u. rocznie) oraz dynamika ich wzrostu w latach 1981-1985
w Spółdzielniach Mieszkaniowych "Ogniwo" i "Teofilów" w Łodzi.

Treść	SM "Ogniwo"										SM "Teofilów"									
	1981	1982	1983	1984	1985	1982	1983	1984	1985	1981	1982	1983	1984	1985	1982	1983	1984	1985		
						w % (1981 = 100)	w % (1981 = 100)	w % (1981 = 100)	w % (1981 = 100)											
I. Eksploatacja podstawowa	63,96	98,30	156,60	168,44	196,80	153,7	244,8	263,3	307,7	49,44	67,56	126,24	142,32	158,28	136,6	255,3	287,9	320,1		
płace i narzuty na płace prac. adm. i inż.-techn.	11,16	23,56	24,36	28,08	35,88	211,1	218,3	251,6	321,5	6,24	7,92	10,44	13,80	16,44	126,9	167,3	221,1	263,5		
płace	9,00	18,04	17,40	19,92	24,74	200,4	193,3	221,3	308,2	4,97	6,06	7,27	9,75	11,54	121,9	146,3	196,2	232,2		
narzuty	2,16	5,52	6,96	8,16	11,14	255,5	322,2	377,8	515,7	1,27	1,86	3,17	4,05	4,90	146,4	249,6	318,9	385,8		
płace i narzuty na płace pracowników pozostałych	17,52	24,86	30,60	40,47	45,12	141,9	174,6	231,0	257,5	17,04	21,24	28,20	39,00	46,08	124,6	162,1	228,9	270,4		
płace	14,16	18,98	21,84	28,59	30,84	134,0	154,2	201,9	217,8	13,87	16,03	19,64	27,72	32,91	115,6	141,6	199,8	237,3		
narzuty	3,36	5,88	8,76	11,88	14,28	175,0	260,7	353,6	425,0	3,17	5,21	8,56	11,28	13,17	164,3	270,0	355,8	415,4		
materiały, przedmioty nieutrwałe i energia	5,04	9,27	9,00	6,84	7,56	183,9	178,6	135,7	150,0	3,60	6,96	8,04	9,24	11,16	193,3	223,3	256,7	310,0		
w tym: energia	2,28	6,72	6,00	3,84	4,32	294,7	263,1	168,4	189,5	1,31	3,72	4,86	5,16	3,12	283,9	371,0	393,9	238,2		
woda i kanalizacja, wywóz śmieci	5,64	3,48	39,12	32,40	33,96	61,7	693,6	574,5	602,1	3,36	3,24	44,04	38,16	37,80	96,4	1310,1	1335,7	1125,0		
wywóz śmieci	0,96	6,33	9,36	11,05	12,72	659,4	975,0	1151,0	1325,0	1,80	8,88	11,88	14,16	16,08	493,3	660,0	811,1	893,3		
pozostałe koszty	6,00	6,90	12,48	6,50	10,92	115,0	208,0	108,3	182,0	8,64	9,72	11,04	10,56	8,64	112,5	127,8	122,2	100,0		
w tym: koszty wieczystego użyt.	2,04	1,92	2,04	2,04	2,88	94,1	100,0	100,0	141,2	1,01	1,01	1,01	1,01	1,01	100,0	100,0	100,0	100,0		
koszty Zarządu	14,76	20,52	27,36	37,76	44,52	139,0	185,4	255,8	301,6	3,60	3,84	5,88	8,52	10,80	106,7	163,3	236,7	300,0		
odpisy na fundusze spe- cjalne	2,88	3,38	4,32	5,34	6,12	117,4	150,0	185,4	212,5	5,16	5,76	6,72	8,88	11,28	111,6	130,2	172,1	218,6		
I. Eksploatacja pomocnicza																				
centralne ogrzew. (obce)	71,16	150,79	165,52	200,45	266,56	211,9	232,6	281,7	374,6	48,9	155,03	169,96	202,68	263,28	317,0	347,6	414,5	538,4		
centralne ogrzew. (włas- ne)	58,00	296,51	351,04	590,17	741,53	504,3	597,0	1003,7	1261,1											
ciepła woda	55,56	108,74	102,29	121,71	164,00	195,7	184,1	219,1	295,2	26,26	84,25	80,77	119,48	134,48	322,0	308,7	456,7	513,8		
eksploatacja dźwigów	37,68	43,20	54,68	62,60	71,99	114,6	145,1	166,1	191,0	29,04	63,06	74,59	50,81	52,32	217,1	256,8	172,5	180,2		
I. Koszty technicznego utrzymania budynków	58,5	72,5	182,5	178,3	184,8	163,6	150,5	242,4	226,7	38,08	62,32	57,30	92,31	86,32	123,9	311,9	304,8	315,9		
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi - ogółem	178,7	426,24	521,53	646,40	720,28	238,5	291,8	361,7	407,5	158,4	362,28	438,72	528,8	670,8	228,7	276,9	333,8	423,5		

* Dane dla 1981 r. dla SM "Ogniwo" odnoszą się tylko do zasobów własnych (od 1982 r. zrezygnowano w SM "Ogniwo" z powiernictwa nad zasobami obcymi, stąd też dla porównywalności dane dla 1981 r. odnoszą się do zasobów własnych).

** Nakłady rzeczywiście poniesione, a nie odpisy.

Źródło: Opracowanie i wyliczenia częściowo własne na podstawie danych Działów: Ekonomicznego i Rachunkowości w SM "Ogniwo" i "Teofilów" w Łodzi.

W zakresie kosztów związanych z eksploatacją podstawową, obserwujemy w obydwu Spółdzielniach podobną skalę dynamiki ich wzrostu (SM "Ogniwo" - 307,7% i SM "Teofilów" - 320,1%), aczkolwiek poziom kosztów przypadających na m² p. u. był w SM "Ogniwo" wyższy (ca 29% - w 1981 r. i ca 25% - w 1985 r.). Na taką skalę przyrostu kosztów¹⁴ wpłynął przede wszystkim niezwykle duży wzrost kosztów usług komunalnych tj. wody i kanalizacji, wywozu śmieci i energii elektrycznej. W obydwu Spółdzielniach kierunek wzrostu tych kosztów był podobny, aczkolwiek lokalne uwarunkowania powodowały różną skalę wzrostu poszczególnego rodzaju kosztów. I tak np. w SM "Ogniwo" koszty wody i kanalizacji wzrosły sześciokrotnie, zaś w SM "Teofilów" aż jedenastokrotnie; koszty wywozu śmieci w SM "Ogniwo" wzrosły trzynastokrotnie, zaś w SM "Teofilów" tylko dziewięciokrotnie. Wzrost kosztów c. o. i c. w. z punktu widzenia równowagi finansowej Spółdzielni oraz w mniejszym stopniu także użytkowników, mimo że był on (z przyczyn od Spółdzielni niezależnych) bardzo duży, nie ma większego znaczenia ponieważ po wprowadzeniu cen urzędowych dla użytkowników mieszkań, cały wzrost tych kosztów jest finansowany dotacją państwową. Koszty technicznego utrzymania budynków wzrosły w omawianym czasie ponad dwukrotnie w obydwu Spółdzielniach, co nie oznacza wzrostu intensywności prowadzonych remontów i konserwacji, lecz wynika ze wzrostu cen materiałów i usług remontowych, przy czym jak wykazują dane odpowiednich komórek zajmujących się w obu Spółdzielniach remontami i konserwacjami, zakres rzeczowy remontów uległ z różnych względów zawężeniu.

Ponieważ z zestawienia zawartego w tab. 1 trudno wywnioskować odnośnie do zmian zachodzących w kosztach zależnych i niezależnych od Spółdzielni (jest to celem pracy), pogrupowano koszty według przypisywanego im charakteru (p. I). Dane te obrazuje tab. 2.

Z danych zawartych w tab. 2 wynika, iż w omawianym okresie koszty niezależne od Spółdzielni wzrastały w obydwu Spółdzielniach znacznie szybciej niż koszty zależne. Jest rzeczą wszakże charakte-

¹⁴ Wyższy poziom kosztów w SM "Ogniwo" względem SM "Teofilów" wynika z obiektywnych uwarunkowań związanych z cechami eksploataowanych obiektów. W SM "Ogniwo" zasoby mieszkaniowe są bardziej zróżnicowane pod względem technologiczno-konstrukcyjnym, wyższe oraz rozproszone w porównaniu z zasobami SM "Teofilów". Jedyny korzystniejszy dla SM "Ogniwo", z punktu widzenia kosztów eksploatacji czynnik, a mianowicie wielkość osiedla, nie zdołał przeważać obiektywnych negatywów.

rystyczną, że dynamika kosztów zależnych od Spółdzielni była w SM "Ogniwo" wyższa (249,5%) od dynamiki wzrostu kosztów w SM "Teofilów" (219,1%). Jest to zjawisko niezbyt korzystnie świadczące o działalności SM "Ogniwo", tym bardziej, że poziom kosztów przypadających na jednostkę powierzchni jest w badanej Spółdzielni także wyższy. Jeśli chodzi o koszty niezależne od Spółdzielni, to wzrost ich w SM "Teofilów" jest wyższy niż w SM "Ogniwo", a wynika to jak się wydaje z faktu, iż poziom wyjściowy tych kosztów był w tej Spółdzielni niższy. Przy tych samych przyczynach i zasadach dotyczących i określających wzrost kosztów, start z niższego poziomu daje mniejszą dynamikę.

W poszczególnych rodzajach kosztów tak zależnych jak i niezależnych od Spółdzielni nie widać istotniejszych różnic w skali re-sortu, za wyjątkiem pozycji "materiały", których wzrost w SM "Ogniwo" wynosił 117,4%, zaś w SM "Teofilów" 351%. Jak się wydaje, może być to przypadkowa sytuacja odnosząca się do jednego roku, bowiem w innych latach różnice w skali dynamiki nie były zbyt duże. Jest także rzeczą interesującą, iż płace pracowników wzrastały mniej więcej w tej skali w obydwu Spółdzielniach (ca 240%), przy czym skala ich wzrostu była niższa niż skala narzutów na płace, które wynosiły 460,5% - dla SM "Ogniwo" i 407% - dla SM "Teofilów". Wzrost narzutów na płace był tylko w małej części związany ze wzrostem płac stanowiących podstawę narzutu. W decydującej mierze był on wynikiem wzrostu składek ZUS (z 20% na 43%) oraz wprowadzenia rekompensat pracowniczych z tytułu wzrostu cen artykułów spożywczych. Dokonujące się w omawianym okresie zmiany w kosztach eksploatacji podstawowej doprowadziły do zmian w strukturze kosztów zależnych i niezależnych od Spółdzielni. W obydwu Spółdzielniach udział kosztów zależnych od Spółdzielni uległ zmniejszeniu na rzecz wzrostu kosztów niezależnych.

W Spółdzielni Mieszkaniowej "Ogniwo" udział kosztów zależnych od Spółdzielni w ogólnej kwocie kosztów zmniejszył się o 13,3 punktu procentowego, natomiast w SM "Teofilów" spadł aż o 20,7 punktu procentowego¹⁵. Tak więc przekształcenia strukturalne idące we właściwym kierunku były wyraźniejsze w SM "Teofilów". Jeśli chodzi

¹⁵ O te same wielkości wzrosły oczywiście koszty niezależne od spółdzielni.

o poszczególne rodzaje kosztów, to w obydwu Spółdzielniach zmniejszył się wyraźnie udział płac w całości kosztów oraz materiałów i narzutów, natomiast wzrosły narzuty i koszty usług komunalnych. Kierunki zmian były w obydwu Spółdzielniach podobne.

Oceniając pozytywne tendencje w kształtowaniu się zmian strukturalnych, trzeba się zastrzec, iż materiały jakimi dysponowaliśmy nie pozwalały nam na wartościowanie poszczególnych pozycji kosztów, ich zasadności i obiektywizacji. Zmiany zachodzące w strukturze są oczywiste, jednak impuls tym zmianom nadał w zasadniczy sposób ruch cen i taryf usług komunalnych. Na podstawie tych danych nie można niestety stwierdzić czy gospodarka Spółdzielni jest prawidłowa czy też nie.

4. Uwagi końcowe

Analiza zebranego materiału pozwala na stwierdzenie, iż w omawianym okresie zachodziły istotne zmiany w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zmiany te, spowodowane procesami inflacyjnymi, doprowadziły do zmian w strukturze kosztów eksploatacji tychże zasobów. Kierunek tych zmian można by było ocenić pozytywnie (spadek udziału kosztów zależnych od Spółdzielni w ogólnych kosztach eksploatacyjnych), gdybyśmy mogli udowodnić, iż poziom poszczególnych kosztów jest obiektywnie uzasadniony.

Jeśli chodzi o wnioski wypływające z porównania działalności dwu Spółdzielni Mieszkaniowych można zauważyć, że kierunki zmian były w obydwu Spółdzielniach podobne, aczkolwiek korzystniej wygląda sytuacja w omawianej dziedzinie w SM "Teofilów", zarówno jeśli chodzi o poziom kosztów jak i kierunki przekształceń strukturalnych. Na ten stan rzeczy wpłynęły w decydującym stopniu obiektywne uwarunkowania wynikające z charakteru zasobów mieszkaniowych obydwu Spółdzielni, niemniej jednak, intensywność przekształceń w SM "Ogniwo" jest mimo wszystko wolniejsza. Wobec dalszych zapowiadanych podwyżek cen i taryf usług komunalnych, musi następować ciągły proces szukania oszczędności w kosztach eksploatacji zależnych od Spółdzielni, których żąda tzw. opinia społeczna. Jest to zabieg niewątpliwie trudny, gdyż w istniejących układach organizacyjnych rezerw zbyt wiele nie ma. lecz konieczny do przeprowadzenia.